



**CITTÀ DI JESOLO**



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2019/52 DEL 23/04/2019

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E UFFICIO ESPROPRIAZIONI

**OGGETTO:** VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELL'UMI 4, RELATIVE AL PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA "PIAZZA MEMBER": APPROVAZIONE.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale (PRG), approvato dalla giunta regionale-veneta in data 04/08/1977 con delibera n. 3425, mentre la strumentazione urbanistica ora vigente per l'intero territorio risulta quella successivamente approvata con provvedimenti della giunta regionale del 04/08/2000 n. 2652, del 19/07/2002 n. 1979, del 18/04/2003 n. 1145, dell'08/04/2008 n. 812 e con provvedimento di consiglio comunale del 10/04/2007 n. 56 e con gli ulteriori provvedimenti della giunta regionale del 03/11/2009 n. 3313 e dell'11/05/2010 n. 1334;
- con delibera di consiglio comunale del 30/11/2016, n. 108 è stato adottato il piano di assetto del territorio (PAT), le cui norme di attuazione con le relative cartografie costituiscono misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 29, l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm. e dell' art. 12, commi 3 e 4, d.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.;
- con delibera di consiglio comunale n. 12 del 19/03/2012 è stato approvato con prescrizioni l'ambito da sottoporre a piano di recupero di iniziativa pubblica per un'area posta in zona turistica esistente "B2.2", comprendente parti delle vie Verdi, Vespucci, Padova, Marco Polo e piazza Member;
- con determinazione n. 541 del 20/04/2013 è stato preso atto del nuovo elaborato grafico adeguato alle prescrizioni di cui alla delibera di consiglio comunale n. 12 del 19/03/2012;
- con delibera di giunta comunale n.149 del 04/06/2015 è stato approvato il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato "Piazza Member";
- con delibera di giunta comunale n. 259 del 12/09/2017 è stata approvata la variante alla Convenzione delle UMI 1 e 2;
- in data 15/09/2017 è stata sottoscritta convenzione tra la ditta Immobiliare Anna Sas di Visentin Celio & C. ed il comune di Jesolo rep. 91823 del notaio Carlo Bordieri di Jesolo;
- con delibera di giunta comunale n. 275 del 28/09/2017 è stato approvato il progetto delle opere di urbanizzazione relative all'UMI 4 ed il 02/10/2017 rilasciato il permesso di costruire n. T/2017/5524;
- con delibera di giunta comunale n. 92 del 26/03/2019 è stata adottata la variante al Pua al fine di apportare alcune modifiche alla convenzione delle UMI 1 e 2, contenente gli impegni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'UMI 4 di competenza delle succitate UMI.

ATTESO che la ditta Immobiliare Anna Srl ha presentato istanza per l'approvazione del progetto esecutivo di variante alle opere di urbanizzazione, relative al PUA denominato "Piazza Member", in data 03/12/2018, prot. n. 82574, integrato nella medesima data con i protocolli n. 82575, 82580, 82582 e 82585, nelle date del 26/02/2019 con il prot. 12913, del 04/03/2019 con il prot. 14084, del 18/03/2019 con il prot. 17686, del 18/04/2019 con il prot. 28342, redatto dall'Arch. Marco Bottosso in data 30/11/2018 e corredato dai seguenti elaborati:

All. A	Relazione Tecnica	Prot. 2018/82585
All. F	Computo Metrico	Prot. 2018/82585
All. G	Computo Metrico Estimativo	Prot. 2018/82585
All. H	Elenco Prezzi	Prot. 2018/82585
All. I	Stima Incidenza mano d'opera	Prot. 2018/82585
All. N	Legge 13/89	Prot. 2018/82585

Tav_01	Inquadramento	Prot. 2018/82585
Tav_02	SDF_Planimetria dettaglio Piazza_	Prot. 2018/82582
Tav_03	SDF_Planimetria di dettaglio	Prot. 2018/82580
Tav_04	SDF_Progetto del Verde	Prot. 2018/82574
Tav_05	SDP_Quadro degli interventi	Prot. 2018/82574
Tav_06	SDP_Planimetria dettaglio Piazza	Prot. 2018/82575
Tav_07	SDP_Planimetria di dettaglio	Prot. 2018/82582
Tav_08	SDP_Progetto del Verde	Prot. 2018/82580
Tav_09	Stato comparativo UMI 4	Prot. 2018/82575
All. A_Relaz. paesaggistica	Planimetria con attacco a terra dei fabbricati	Prot. 2018/82585
All. B_Relaz. paesaggistica	Planimetria con coperture dei fabbricati	Prot. 2018/82575
All. G_Relaz. paesaggistica	Fotoinserimenti	Prot. 2018/82574
All. A	Relazione Tecnica	Prot. 2019/17686
Appendice_A_All.A	Relazione_Tecnica_Appendice_A (Computo comparativo di sintesi)	Prot. 2019/28342
Appendice_B_All.A	Relazione_Tecnica_Appendice_B (Computo metrico estimativo comparativo)	Prot. 2019/28342
All. A_Integrazione	Relazione Tecnica_Integrazione	Prot. 2019/28342
Tav_U	Opere integrative	Prot. 2019/28342
Tav_Planimetria U.M.I._4_U	Opere integrative-pavimentazione	Prot. 2019/28342
	Computo_opere integrative	Prot. 2019/28342

CONSIDERATO che il progetto esecutivo di variante alle opere di urbanizzazione, relative al PUA in oggetto, prevede le opere descritte in dettaglio nella relazione tecnica prot. n. 2019/17686, oltre che nell'istruttoria tecnica della scrivente unità operativa prot. 2019/29253, della quale si mettono di seguito in rilievo gli elementi essenziali:

- la sostituzione della pavimentazione in "sassoitalia" pieno con analoga struttura in elementi modulari in calcestruzzo autobloccante con finitura superficiale assimilabile al "sassoitalia" sui marciapiedi a sud della piazza e su quelli fino all'accesso al mare di via Vespucci, al fine di facilitare la futura manutenzione, di aumentare la sicurezza per la percorribilità e la capacità drenante in quanto permette di ridurre le dimensioni delle aiuole sottostanti gli alberi posti lungo i marciapiedi stessi, in accordo con le disposizioni del regolamento del verde;
- l'eliminazione delle righe parallele di binderi, incrementando e rendendo così più omogeneo il manto erboso esistente, e la conseguente lieve modifica del tracciato dei percorsi pedonali interni al rondò e dei due attraversamenti pedonali della strada circostante, oltre allo spostamento di tre nuove essenze arboree in progetto a causa dell'interferenza con il nuovo tracciato del percorso pedonale;
- la modifica della tipologia di geogriglia tra pavimentazione in "sassoitalia" e palco con una tipologia più idonea a sopportare carichi derivanti dall'utilizzo del palco per le manifestazioni;
- al fine di migliorare la fruibilità del complesso del nuovo assetto pedonale costituito sia da piazza Nember che dalla nuova area privata ad uso pubblico all'interno dell' UMI 2 (Ex Hotel Garden), l'inserimento di una panca nell'area di pubblico transito sul fronte di via Verdi accanto al nuovo fabbricato, con la duplice funzione di mitigare la presenza delle griglie di areazione della sottostante autorimessa interrata ed offrire un nuovo punto di sosta a disposizione del pubblico;
- l'integrazione della rete di illuminazione pubblica di progetto con la previsione di pozzetti atti all'estensione della rete in fibra ottica, in modo da rendere possibile la connessione dell'asse via Verdi-via dei Mille con l'accesso al mare di via Vespucci;
- la realizzazione di una nuova tubazione in calcestruzzo o p.v.c. di collegamento del tratto rete di fognaria presente in piazza Nember con quello in via Padova, ponendola non più al di sotto del marciapiede est di via Vespucci ma in nuovo tracciato al di sotto della sede carrabile, consentendo in tal modo una maggiore salvaguardia delle essenze arboree esistenti;
- il miglioramento della ricettività della linea fognaria di via Padova, tramite la realizzazione di una nuova condotta di bypass tra la linea ad est dell'incrocio con via Vespucci e quella a ovest, con la funzione di scolmatore al fine di riversare l'eccesso di acqua in caso di intense precipitazioni;
- la realizzazione di un nuovo tratto di linea elettrica BT di collegamento tra le utenze di via Padova e quelle di Piazza Nember che renderà la linea maggiormente immune da sovraccarichi con conseguenti disservizi.

VISTO che è sopravvenuta la necessità di modificare la convenzione delle UMI 1 e 2 , contenente gli impegni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'UMI 4 di competenza delle succitate UMI, conseguente alla richiesta della ditta attuatrice di mutare le condizioni di rilascio delle agibilità, per la quale è stata adottata la variante al PUA con delibera di G.C. n. 92 del 26/03/2019, si prevedono alcune opere aggiuntive, di importo pari ad € 22.876,22, a beneficio pubblico e quindi senza alcuno scomputo, ed all'interno dell'UMI 4, a compensazione di tale beneficio, che si elencano di seguito:

- nell'area a servitù pubblica all'interno dell'UMI 2 è stato previsto il rivestimento con piastre in gres di grandi dimensioni della panca in calcestruzzo situata nell'area di pubblico transito sul fronte di via Verdi, incorporando anche le griglie di areazione dell'autorimessa interrata nel profilo della stessa al fine di mascherarle e l'illuminazione del portico ad uso pubblico situato a cerniera fra l'asse di percorrenza proveniente da Piazza Nember e lo spazio a verde pubblico e gli spazi pubblici a corredo dell'accesso al mare di via Marco Polo;
- all'interno dell'UMI 4 è stata invece prevista la posa di masselli di calcestruzzo autobloccanti con finitura superficiale simile al "sassotalia" ma di materiale più pregiato di quelli previsti nella prima soluzione progettuale.

CONSIDERATO che:

- il computo metrico estimativo allegato al presente progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria prevede un importo complessivo di € 134.810,74, per il quale è stata presentata polizza fidejussoria a garanzia della corretta esecuzione dei lavori;
- il computo metrico integrativo, che riporta solo le voci e gli importi delle nuove opere oggetto di compensazione delle modifiche alla convenzione relative alle condizioni di rilascio delle agibilità, di cui alla sopracitata variante al Pua adottata con delibera di giunta comunale n. 92 del 26/03/2019, prevede un importo di € 22.876,22, a beneficio pubblico e senza alcuno scomputo;
- le appendici A e B all'All. A\_ Relazione tecnica\_ integrazione contengono le dimostrazioni, l'una sintetica (appendice A) e l'altra analitica (appendice B), che alcune opere previste nel progetto originario delle opere di urbanizzazione sono state sostituite da nuove opere, di pari importo, fra le quali la modifica della pavimentazione, previste anche al fine di ottemperare alle prescrizioni dell'Art. 4 Punto B) del Regolamento del Verde, come descritte nella stessa relazione tecnica, con l'effetto di ottenere un indice di permeabilità del suolo tale per cui è possibile ottenere ed anche superare la permeabilità data dalle superfici minime delle aiuole sotto-chioma da esso stabilite in caso di nuovi impianti, ma ricavate all'interno di una pavimentazione continua di tipo impermeabile.

VISTI:

- l'istruttoria dell'U.O. Urbanistica e Cartografico con cui è stato valutato il progetto di variante delle opere di urbanizzazione, espressa in data 07/03/2019, integrata successivamente in data 18/03/2019 ed in data 19/04/2019, prot. n. 29253;
- i pareri dell'unità organizzativa lavori pubblici dell' 08/03/2019 prot. 15569, del 26/03/2019 prot. 20537, ed il parere favorevole del 18/04/2019 prot. 28494;
- l'Autorizzazione paesaggistica n. G/2019/3655 del 08/04/2019, conseguente al verbale della conferenza di servizi paesaggistica del 19/03/2019 che riporta il parere favorevole della Commissione.

VISTE:

- la dichiarazione del tecnico progettista del 31/10/2018, prot. n. 82585, sostitutiva del parere dell'ASSL, di conformità igienico sanitaria, in quanto la rete fognaria e quella idrica sono solo oggetto di sostituzione di alcuni tratti ammalorati con nuove condotte, conformemente agli elaborati di progetto, in quanto non vengono modificati i tracciati o le quote di scorrimento delle reti esistenti ed, infine, in quanto non vengono realizzate nuove opere di urbanizzazione ma solo la riqualificazione di quelle esistenti con nuove pavimentazioni e con l'integrazione dell'apparato del verde;
- la dichiarazione del tecnico progettista del 21/09/2017, prot. n. 63770, di conformità delle reti dei sottoservizi ai pareri espressi dagli enti preposti contenuti nel piano di Piazza Nember approvato con delibera di giunta comunale n. 149 del 04/06/2015.

PRESO ATTO:

- della conservazione di tre elementi arborei sul lato sud di via Verdi, in luogo del loro abbattimento e sostituzione come era inizialmente previsto nel presente progetto di variante alle opere, di cui all'elenco delle

lavorazioni contenuto nella relazione tecnica, in quanto non si è più proceduto alla demolizione del tratto della condotta fognaria mista esistente, situata sotto di essi, essendo le loro radici tenacemente avviluppate ad essa, cosicché è stata effettuata la deviazione della condotta in quel punto realizzandone un tratto parallelo a circa un metro di distanza, di cui si è dato conto nel computo metrico estimativo comparativo (appendice B dell'Allegato A\_Relazione tecnica);

- la relazione tecnico-forestale e V.T.A. del dottore forestale Michele Martin, del 04/03/2019 prot. 14084, con la valutazione delle condizioni fitopatologiche e di stabilità degli stessi tre elementi arborei che valuta che, in condizioni di normalità, gli alberi esaminati non presentino sintomi di crollo e, sebbene si trovino in uno stato di salute non buono in quanto riportano ferite da errate potature ed uno di essi presenti il fusto inclinato, consiglia l'abbattimento degli stessi solo nell'eventualità della sostituzione della condotta fognaria, che invece si è deciso di non demolire, in conseguenza delle rilevanti operazioni di scavo che sarebbe necessario effettuare in prossimità del colletto.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della richiesta di permesso di costruire rispetto al PUA approvato ed alle previsioni del piano regolatore generale vigente, all'interno delle misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del piano di assetto del territorio (PAT), ai sensi dell'art. 29 della l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm.

VISTO il d.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.

VISTA la l.r. 23/04/2004 n. 11 e ss.mm.

RITENUTO di dover procedere all'approvazione del progetto esecutivo di variante alle opere di urbanizzazione, relative al PUA di iniziativa pubblica denominato "Piazza Nember", redatto dall'Arch. Marco Bottosso in data 30/11/2018 e presentato dalla ditta Immobiliare Anna Srl in data 03/12/2018, prot. n. 82574 e successivamente integrato.

DATO ATTO che la presente proposta comporta riflessi indiretti sul patrimonio dell'ente per un ammontare pari ad € 22.876,22 in quanto, in conformità alla variante alla convenzione del PUA adottata con delibera di giunta comunale n. 92 del 26/03/2019, sono previste nuove opere di urbanizzazione a beneficio pubblico e senza alcuno scomputo d'oneri, a compensazione delle modifiche alla convenzione stessa, relative alle condizioni di rilascio delle agibilità.

#### PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di approvare il progetto esecutivo di variante alle opere di urbanizzazione, relative al PUA di iniziativa pubblica denominato "Piazza Nember", presentato dalla ditta Immobiliare Anna Srl in data 03/12/2018, prot. n. 82574, integrato nella medesima data con i protocolli n. 82575, 82580, 82582 e 82585, nelle date del 26/02/2019 con il prot. 12913, del 04/03/2019 con il prot. 14084, del 18/03/2019 con il prot. 17686, del 18/04/2019 con il prot. 28342, redatto dall'Arch. Marco Bottosso in data 30/11/2018 e corredato dai seguenti elaborati:

All. A	Relazione Tecnica	Prot. 2018/82585
All. F	Computo Metrico	Prot. 2018/82585
All. G	Computo Metrico Estimativo	Prot. 2018/82585
All. H	Elenco Prezzi	Prot. 2018/82585
All. I	Stima Incidenza mano d'opera	Prot. 2018/82585
All. N	Legge 13/89	Prot. 2018/82585
Tav_01	Inquadramento	Prot. 2018/82585
Tav_02	SDF_Planimetria dettaglio Piazza_	Prot. 2018/82582
Tav_03	SDF_Planimetria di dettaglio	Prot. 2018/82580
Tav_04	SDF_Progetto del Verde	Prot. 2018/82574
Tav_05	SDP_Quadro degli interventi	Prot. 2018/82574
Tav_06	SDP_Planimetria dettaglio Piazza	Prot. 2018/82575
Tav_07	SDP_Planimetria di dettaglio	Prot. 2018/82582
Tav_08	SDP_Progetto del Verde	Prot. 2018/82580

Tav_09	Stato comparativo UMI 4	Prot. 2018/82575
All. A_Relaz. paesaggistica	Planimetria con attacco a terra dei fabbricati	Prot. 2018/82585
All. B_Relaz. paesaggistica	Planimetria con coperture dei fabbricati	Prot. 2018/82575
All. G_Relaz. paesaggistica	Fotoinserimenti	Prot. 2018/82574
All. A	Relazione Tecnica	Prot. 2019/17686
Appendice_A_All.A	Relazione_Tecnica_Appendice_A (Computo comparativo di sintesi)	Prot. 2019/28342
Appendice_B_All.A	Relazione_Tecnica_Appendice_B (Computo metrico estimativo comparativo)	Prot. 2019/28342
All. A_Integrazione	Relazione Tecnica_Integrazione	Prot. 2019/28342
Tav_U	Opere integrative	Prot. 2019/28342
Tav_Planimetria U.M.I._4_U	Opere integrative-pavimentazione	Prot. 2019/28342
	Computo_opere integrative	Prot. 2019/28342

con le prescrizioni riportate nei pareri degli enti gestori dei sottoservizi di cui al permesso di costruire originario;

- 3) di incaricare l'unità organizzativa urbanistica della redazione del relativo permesso di costruire.
- 4) di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/200, n. 267, al fine del rispetto del cronoprogramma di realizzazione delle opere presentate a corredo dell'istanza, redatto anche sulla base delle indicazioni date alla ditta attuatrice da parte dell'amministrazione comunale, al fine di assicurare l'ultimazione delle opere per l'avvio della stagione estiva.

L'ASSESSORE  
Otello Bergamo

---

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7 marzo 2005 n.82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.